

¿Tiene Dificultad en Pagar Su Hipoteca?

¿Sabía usted que la actual tasa de morosidad hipotecaria es la más alta en la historia de los EE.UU.? Esto quiere decir que no se encuentra solo y que su compañía hipotecaria está acostumbrada a tratar con personas que están en su misma situación. Muchas compañías hipotecarias tienen ahora programas que pueden ayudarle.

¿Qué Es lo Primero que debe Hacer?

Antes de cualquier intento por salvar su casa, usted debe revisar su presupuesto para cerciorarse de que podrá hacerle frente a su vivienda - cerciórese que el pago, al que acuerde, le dejará fondos suficientes para sufragar sus otras responsabilidades. Navicore Solutions es una agencia aprobada para dar asesoramiento en viviendas por "HUD" (por sus siglas en inglés) (*Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano*); en donde un asesor le puede ayudar a evaluar su situación, responder a todas sus preguntas, revisar sus opciones y prepararle en su debate con el encargado de préstamos. La asesoría es gratuita para el propietario. Puede contactar uno de nuestros asesores en viviendas llamado al 877-992-8368.

También puede contactar su oficina local de "HUD" (*U.S. Department of Housing and Urban Development*) visitando www.HUD.gov así como a "HPF" (por sus siglas en inglés) (*Fundación para la Preservación de Propietarios*) llamado al 888-995-HOPE o visitando www.hopenow.com.

Los asesoramientos deben ser gratuitos. Guárdese de aquellos que cobran altas cuotas por adelantado y que le garantizan modificaciones al préstamo u otras soluciones que evitarían ejecución hipotecaria (*foreclosure*).

Aunque las sesiones de asesoramiento son recomendables, usted puede llamar a su encargado de préstamos por su propia cuenta. Tenga presente lo siguiente:

- Antes de llamar tenga a mano el historial de sus gastos e ingresos.
- Esté preparado a responder preguntas en cuanto al motivo de su insuficiencia económica ¿Es la adversidad temporal, de larga duración o permanente y cuales cambios anticipa en su futuro?
- Conserve apuntes de toda comunicación que tenga con su encargado de préstamos, incluyendo fechas, horas e información sobre dicho agente.
- Cumpla con todas las fechas señaladas que le asigne su encargado de préstamos.

Algunos encargados le ofrecerán:

- Reducciones en sus cuotas
- Reducciones en las tasas de interés
- Destinar cualquier pago-previo al importe en mora
- Pagar solamente el interés
- Suspensión de pagos
- Permitirle reembolsar, sin que le cobren intereses y en cierto periodo de tiempo, cualquier pago que hubiese omitido.



cual, aunque redujese sus cuotas a corto plazo, pudiese incrementar su costo.

Si su prestamista pretende reformar su hipoteca, usted pudiera estar sujeto a cargos inflados con altos pagos (*balloon payment*), penalidades de pago previo, incremento en las tasas de interés, puntos de descuento (*points*) y amortización negativa todo lo

Otras Alternativas

- **Venda su vivienda.** Si consta de equidad (*equity*), ésta puede emplearse en saldar el préstamo además de los gastos incurridos en la venta.
- **Venta rápida (*short sale*).** Si no hay equidad, su encargado de préstamos pudiese permitir la venta de su propiedad por menos de lo que se debe, evitando así la ejecución hipotecaria (*foreclosure*). Ellos pudieran perdonar cualquier insuficiencia entre el precio de la venta y el saldo en la hipoteca. Bajo el Acta de Asistencia e Indulto a Deudas Hipotecarias del 2007 (*Mortgage Forgiveness Debt Relief Act of 2007*), la deuda indultada en una residencia principal puede ser excluida, del ingreso anual del propietario, al calcularse los impuestos federales - el acta está programada para concluir en el 2012. Usted puede visitar www.IRS.gov para obtener más información.
- **Escritura de Propiedad Inmobiliaria (*Deed in Lieu of Foreclosure*).** Esto es una transferencia voluntaria de la escritura o título de posesión del inmueble (*property title*) hacia el prestamista, a cambio de lo cual, el prestamista de la hipoteca pudiese cancelar el resto de la deuda. Lo anterior no pudiera ser factible si hubiesen otros derechos de retención (*liens*) garantizados por la propiedad.

Timos de los que debe cuidarse:

- **Especialistas en ejecuciones hipotecarias.** Estos individuos cobran altas tarifas por el solo hecho de hacer unas pocas llamadas y llenar algunos papeles; cosa que usted puede efectuar fácilmente.

Alguna de estas compañías hasta se valen de títulos que las hacen aparecer como agencias legítimas para poder así engañar al consumidor.

- **Alquile/Readquiera (*Lease/buy back*).** Los propietarios son engatusados a que les traspasen sus viviendas para así poder ellos mismos alquilarla del propio timador. Estas estratagemas cuentan de condiciones tan demandantes que el propietario queda desalojado y el timador termina adueñándose de la vivienda.

- **Carnada engañosa (*Bait and switch*).** Los propietarios creen que firman documentos que devolverán la hipoteca al corriente, cuando en realidad lo que hacen es transferir, al timador, la escritura o título de posesión de su vivienda.



La intención de este folleto es proveer una visión global y facilitar solamente información general. En caso de necesitar asistencia adicional, por favor comuníquese con nosotros.

Un Mensaje Educativo de



200 US Highway 9
Manalapan, New Jersey 07726
1-877-99-CUENTAS
www.navicoresolutions.org



NATIONAL FOUNDATION FOR
CREDIT COUNSELING

*Knowing the difference can
make all the difference.*